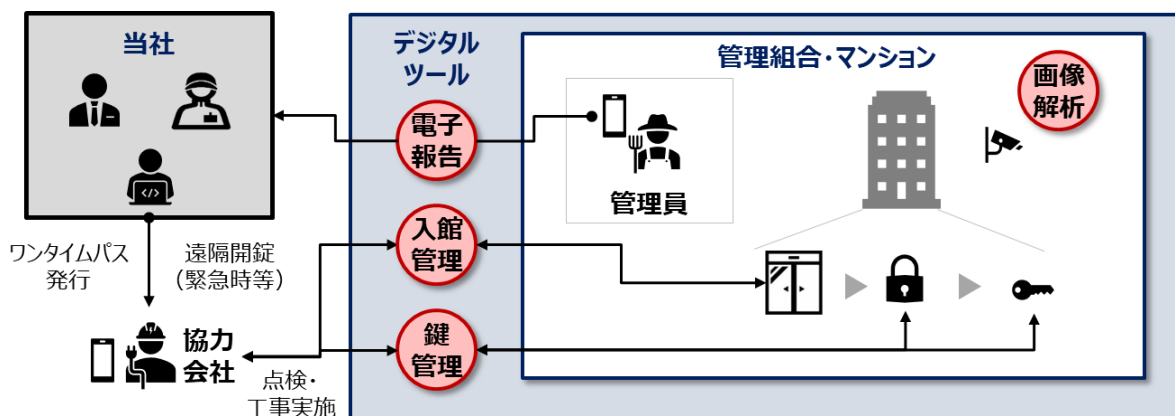


2025 年 8 月 7 日
株式会社大京アステージ
株式会社穴吹コミュニティ

デジタル活用でマンション管理業務をスマート化 管理員の業務時間を最大 55%削減 ～東京 23 区内の管理組合から順次導入～

株式会社大京アステージ（本社：東京都渋谷区、社長：真島 吉丸）および株式会社穴吹コミュニティ（本社：香川県高松市、社長：真島 吉丸）は、このたび、スマートキーや遠隔監視システムなど複数のデジタルツールを活用したマンション管理員業務を開始します。東京 23 区内の条件を満たす管理組合を対象に、順次展開します。



デジタル活用したマンション管理運用（イメージ）

マンション管理業界では、管理員の高齢化や人手不足が深刻な課題となっています。これまで、工事業者や協力会社への鍵の貸し出し、違反駐車巡回確認といった業務は管理員が常駐し人手で対応してきました。そのため、これらの業務が発生しない時間帯でも現場待機する必要が生じ、非効率な運用となっていました。

今回の取り組みでは、鍵の貸し出し業務にスマートキーを導入、違反駐車などの監視には遠隔カメラによる画像解析と自動音声による警告機能を活用します。これにより、管理員が不在でも対応可能な体制を構築します。併せて、これまで手書きで行っていた目視点検などの業務報告にはタブレット端末を導入し、時間や場所にとらわれずに確認・報告できる運用へと移行します。建物に不具合・劣化が見つかった場合でも、その場でタブレットを使って撮影・共有できるため、対応の迅速化と住環境のさらなる質の向上が期待されます。

当社試算によるモデルケースでは、管理員 1 人あたりの月間業務時間を最大で約 55%削減できる見込みです。これにより、近隣に複数の当社管理物件が集積するエリアでは、1 人の管理員が複数物件を担当する体制の構築も可能となり、サービス品質を維持しながら、効率的な業務運営が実現できます。

当社はマンションを取り巻く「3 つの老い」（建物の老朽化、居住者の高齢化、労働力の高齢化）に対応するため、2020 年よりデジタルトランスフォーメーション（DX）を活用した「次世代型マンション管理サービス」※1の構築に取り組んでいます。

今後も当社は、新しいマンション管理のかたちを提案し、社会課題の解決に取り組んでまいります。

※1 [2020 年 6 月 11 日付リリース：DX による"次世代型マンション管理サービス"の開発に着手](#)

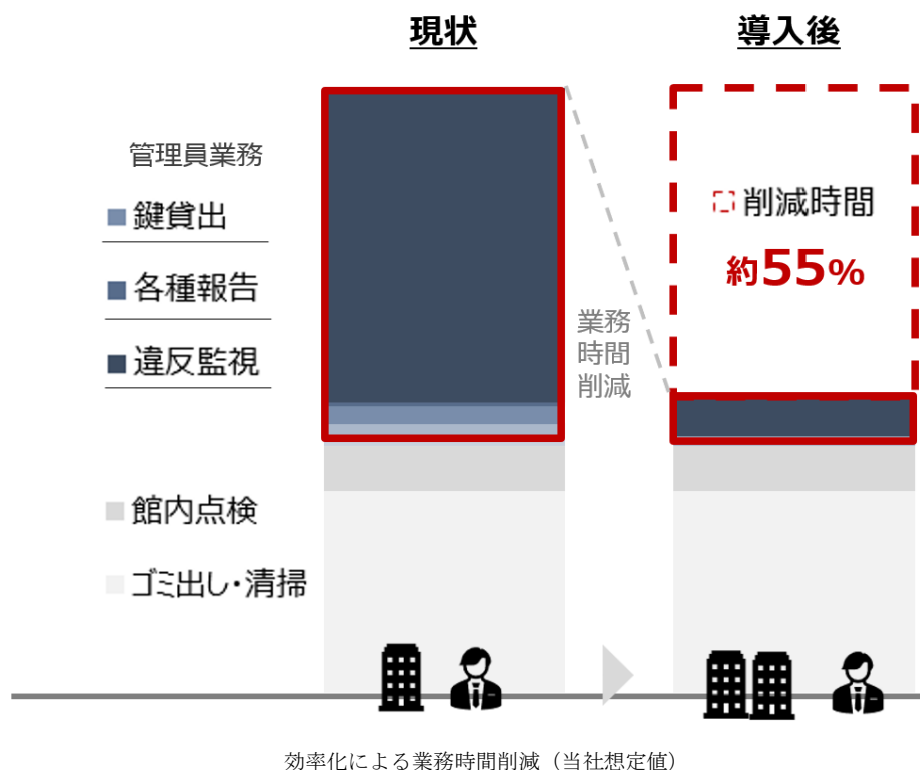
以 上

<報道関係者からのお問い合わせ先>

オリックス株式会社 グループ広報・渉外部 TEL：03-3435-3167

1. デジタルツールを活用したマンション管理員業務のスマート化

管理員業務のうち、これまで管理員の常駐が前提であった「鍵の貸し出し」、「違反監視」、「業務報告書の作成」をデジタルツールの活用により待機時間を削減します。一方で、居住者からの期待が大きい「館内点検」、「ゴミ出し・清掃」などは、引き続き管理員が対応します。これにより、サービス品質を維持しながら、管理員 1 人あたりの業務効率化を図ります。



■鍵の貸し出し

管理員不在時、工事施工者などの協力会社がマンションに入れず作業ができないケースや、作業終了時まで管理員が現場に待機する必要がありました。今後は、点検・工事日が確定次第、当社がワンタイムパスワードを発行し、協力会社はスマートキーやテンキーでオートロックを解錠できます。これにより、管理員の勤務時間に左右されず、確実に作業時間を確保できます。

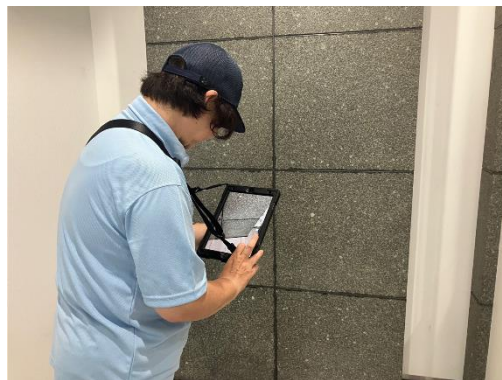
■違反監視

これまで管理員の勤務時間に限られていた監視を、システム化※2により 24 時間 365 日対応可能とします。監視カメラによる画像解析と自動音声警告を組み合わせることで、違法駐車や不審者の滞留といった、本来管理員が現場で対応していた業務を不在時でも行うことが可能となります。

※2 違反監視システムは、一部の管理組合のみに導入予定です。

■業務報告書の作成

従来、管理事務室で手書きしていた業務報告書をデジタル化することで、場所を問わず画像添付や入力が可能になり、報告もリアルタイムで管轄支店に共有できます。建物に不具合・劣化が見つかった場合でも、その場でタブレットを使って撮影し、即時に共有できるため、対応の迅速化につながり、住環境のさらなる質の向上が期待されます。また、過去の修繕履歴などの情報も検索しやすくなり、管理組合や居住者とのスムーズな連携やサービス品質の向上につながります。



タブレットで不具合箇所を撮影する様子

2. 居住者の利便性向上にも寄与

デジタルツールは居住者の利便性向上にもつながります。スマートキー導入により、協力会社だけでなく居住者も、当社提供アプリ「POCKET HOME（ポケットホーム）」※3 でエントランスの開錠が可能になります。従来のスマートキーでは、居住者変更のたびに管理組合が登録作業を行う必要がありましたが、「POCKET HOME」は当社基幹システムと連携しており、入退去届の提出のみで利用者情報が自動更新されます※4。

※3 [2023 年 3 月 8 日付リリース：業界初！管理組合の総会出席・投票をオンラインで完結 マンション居住者サービス「POCKET HOME」の運用開始](#)

※4 一部管理組合には、顔認証によるオートロック開錠システムも導入いたします。

3. 当社がこれまでに取り組んできた管理業務 DX の実証実験、システム導入について

① 電子契約システムの導入

管理委託契約書など管理組合と管理会社との間で締結する書面を電子化し、利便性と業務効率化の向上を図りました。

・ [2020 年 7 月 1 日付リリース：「マンション管理契約電子化サービス」を 8 月 1 日開始](#)

② 顔認証・ワンタイムキーによる入館管理システム（実証実験）

共用部の清掃・設備点検等で協力会社が作業する際、顔認証やワンタイムキー設定により、管理員の立ち会いなしで安全に入館できるようになりました。

・ [2020 年 12 月 18 日付リリース：顔認証やワンタイムキーによる入館管理システムの試験運用を開始](#)

③ 居住者と管理会社をつなぐアプリ「POCKET HOME（ポケットホーム）」の開発

2023 年 3 月に運用開始した「POCKET HOME」は、居住者からの日常相談や緊急連絡、各種申請手続きに加え、管理組合総会へのオンライン出席・議決権行使（投票）に対応※5 します。これまでマンション内に管理員が紙掲示していた書面も、アプリを通じて居住者の手元に直接届けられました。

※5 POCKET HOME を使った、リアル参加とオンライン併用型総会は、当社管理組合の約 8 割で利用されています。（2025 年 7 月利用実績）



「POCKET HOME」アプリ

「MiDD Project」について

大京アステージおよび穴吹コミュニティは、マンションをとりまく社会課題の「3 つの老い」（建物の老朽化、居住者の高齢化、労働力の高齢化）に対応するため、DX（デジタルトランスフォーメーション）を活用した"次世代型マンション管理サービス"の開発に取り組んでいます。

当社が管理する国内最多※6 のマンション管理戸数で培った豊富なナレッジをベースに、ICT（情報通信技術）や AI（人工知能）などの先端技術を取り入れた新しい管理モデルの構築を進めています。これにより、「未来のマンション生活」を見据えた新たな居住サービスの提供とともに、業務の効率化・省人化によって、労働集約型モデルからの転換を図ります。

「MiDD Project」の名称は、「未来をデジタルでデザイン」の意味を込め、Mirai、Digital、Design の頭文字から名付けられました。

※6 大京アステージと穴吹コミュニティの合計で、9,576 管理組合、538,903 戸（2025 年 3 月末時点）。

未来を
デジタルで
デザイン

MiDD Project